



N°2025/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025

Valable du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025



Madame, Monsieur,

Avec un volume de 8,9 Mds€ d'investissement au 30 septembre 2025, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une augmentation de 7 % comparé à la même date de l'exercice précédent. Ces performances ont été tirées par les volumes échangés au 1^{er} semestre, le troisième trimestre faisant apparaître un montant des transactions en recul de 27 % comparé à 2024. Certaines tendances restent néanmoins dans la continuité de ce début d'année. En effet, les transactions bureaux restent dynamiques au 3^{ème} trimestre et se concentrent principalement dans le QCA parisien qui centralise la majorité des flux. La première et la seconde couronne ont néanmoins enregistré plusieurs transactions (dont celle de l'immeuble Highlight en Péri Défense) qui pourraient amorcer un regain d'activité sur ces marchés. Le marché des bureaux en région reste, quant à lui, en retrait au 3^{ème} trimestre, dans la continuité des deux premiers.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de marché économique et politique incertain. La France a ainsi vu sa notation souveraine abaissée de AA- à A+ par l'agence de notation Fitch début septembre et l'OAT atteint 3,5 % contre environ 3,0 % auparavant. Néanmoins, notons que la progression du PIB de +0,5 % au 3^{ème} trimestre (contre +0,3 % prévisionnellement) constitue un facteur encourageant pour la fin de l'année.

Dans ce contexte, la SC CARAC Perspectives Immo ISR maintient sa performance avec une progression de sa valeur liquidative de +0,66 % sur le troisième trimestre (vs. +0,61 % au 2T), soit +1,87 % depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette performance est portée par de solides fondamentaux immobiliers avec un taux d'occupation physique du patrimoine supérieur à 97 %.

Les équipes d'Ateam restent pleinement mobilisées pour maintenir les performances de la SC CARAC Perspectives Immo ISR.

Grégory Soppelsa
Président d'Ateam



Sources :
BNPP Real Estate : Review – Marché de l'investissement France S1 2025

Gestion

Au troisième trimestre 2025, Carac Perspectives Immo ISR enregistre une collecte nette négative de 2,4 M€. Toutefois, il est important de noter que la décollecte des sociétés civiles distribuées en assurance-vie recule de 75 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024. Cette évolution suggère une reprise encore timide, mais réelle, de la confiance des épargnants.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d'occupation financier de 96,3 % sur la SCPI Carac Perspectives Immo) ainsi qu'en termes de diversification de son patrimoine immobilier (typologie d'actifs et emplacements géographiques) investi à 87,4 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et à 11 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers. Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

Un niveau élevé de vigilance est apporté à la solidité financière des locataires, aux risques locatifs potentiels, et aux problématiques de refinancement de la dette, dans un contexte de forte inflation et de volatilité sur les taux. Nous portons également une attention particulière aux enjeux de liquidité et de durabilité du fonds.

Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 98,6 % au 30 septembre 2025, pour un taux d'occupation financier de 98,3 % sur la même période.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,16 € par part au titre du troisième trimestre 2025 en ligne avec le premier semestre.

Acquisitions & Arbitrages :

Une promesse de vente a été signée fin juillet pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement loué, situé à Lyon, pour un montant AEM de 17 M€. L'acte définitif a été réitéré le 17 octobre 2025. Cette opération permet à la SCPI CARAC Perspectives Immo de réemployer les fonds issus de la cession de l'actif Arcade, vendu en décembre 2024.

La SCPI poursuit son également son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude pour des actifs en ligne avec les attentes des utilisateurs, relativis en termes de performance et s'inscrivant dans la stratégie d'investissement responsable et durable de la SCPI.

CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Objet social	Constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise et professionnels
Date de création (immatriculation RCS)	12/10/2015 pour une durée de 99 ans
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Code ISIN	Part A : FR001400JHF4
Référence AMF	FDS77679
Durée de détention recommandée	8 ans minimum
Capital social maximal	200 000 000 € (depuis le 16/03/21)
Commissaire aux Comptes	Mazars
Dépositaire	BNP
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire, tous les jeudis
Centralisation	Jeudi avant 17 h
Souscription	Valeur liquidative
Droits d'entrée propres à la société	Néant

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
SCPI à capital fixe	Valeur de réalisation
OPCI	Valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	Valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	Valeur d'expertise

La valeur liquidative est calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation détaillées à l'Article 9 des Statuts de la Société.

Le gérant a la faculté de constater les ajustements pour risque d'exigibilité, pour différence d'estimation, pour frais et droits et collecte non investie conformément aux dispositions des articles 9.3 à 9.5 des Statuts de la Société.

DONNÉES au 30/09/2025

Capital social	143 655 201 €
Actif net ajusté (25/09/2025)	400 023 073,70 €
Nombre de parts	2 877 152,919
Dernière valeur liquidative (26/06/2025)	139,034 €
Valeur de souscription	139,034 €
Poche Carac Perspectives Immo	74,5 %
Poche multigestion	1,0 %
Poche co-investissements	9,7 %
Liquidités et autres actifs	14,8 % (19,3 % par transparence)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Performance de la SC Carac Perspectives Immo ISR

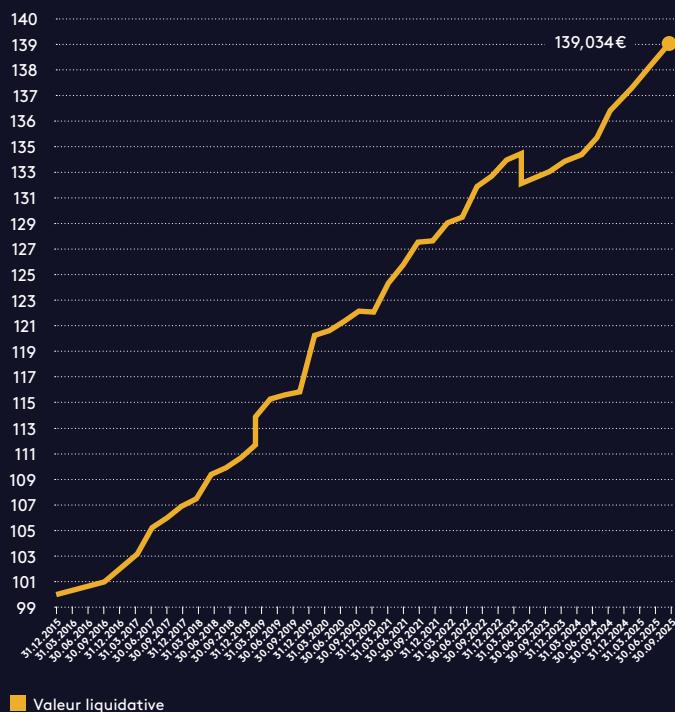
La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus du patrimoine perçus.

La performance de +0,66 % de la SC Carac Perspectives Immo ISR au 3T 2025 reflète avant tout la perception des dividendes qui proviennent aussi bien de la SCPI Carac PI que des différentes prises de participations. La revalorisation des actifs est moins contributrice car l'inertie des effets de la remontée des taux de capitalisation qui ont un impact direct sur la valorisation des actifs se fait toujours sentir. Bien que les taux longs soient désormais stabilisés, voire légèrement baissiers, il n'est pas observé pour le moment de traduction sur les valorisations immobilières.

Grâce au travail quotidien des équipes de gestion pour valoriser au mieux ce patrimoine et assurer une relation de proximité avec les locataires, les taux d'occupation physiques et financiers sont maintenus proches des 100 % (96 % pour le TOP et 97 % pour le TOF).

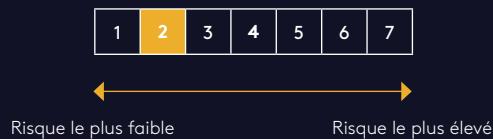
Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo ISR peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de la SC.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



ÉCHELLE DE RISQUES

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



VALEUR LIQUIDATIVE au 25/09/2025

Performance du support*	
3 mois	+0,66 %
6 mois	+1,27 %
1 an	+2,69 %
3 ans	+8,09 %
5 ans	+15,40 %
Création	+39,03 %

*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +0,66 % au cours du 3T 2025 et s'établit à 139,034 € au 30 septembre 2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Valeur liquidative publiée au 30 septembre 2025

Date de valeur liquidative	30/06/2025	30/09/2025
Immobilisations	342 917 527 €	343 370 319 €
(+) Écart de réévaluation	16 357 327 €	16 459 436 €
= Actif immobilisé	359 274 855 €	359 829 755 €
Créances d'exploitation	35 951 €	110 889 €
(+) Créances diverses	4 544 175 €	3 984 171 €
(+) Disponibilités	58 300 166 €	59 086 242 €
= Actif circulant	62 880 291 €	63 181 302 €
Dettes financières	5 483 086 €	5 469 394 €
(+) Dettes d'exploitation	1 155 684 €	1 115 547 €
(+) Dettes diverses	1 002 465 €	1 110 436 €
= Dettes	7 641 235 €	7 695 378 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	-15 013 445 €	-15 292 605 €
ACTIF NET	399 500 465 €	400 023 074 €
Nombre de parts existantes	2 892 269,234	2 877 152,919
Valeur liquidative finale	138,127 €	139,034 €

Composition de l'Actif Immobilier au 30 septembre 2025

Allocation du portefeuille	Actifs 30/06/2025	Allocation 30/06/2025	Actifs 30/09/2025	Allocation 30/09/2025
Poche Carac Perspectives Immo	314 641 690 €	87,48 %	316 440 302 €	87,43 %
SCPI Carac Perspectives Immo	206 489 038 €	57,41 %	206 489 038 €	57,05 %
SCI Immo Sport	24 673 €	0,01 %	24 580 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 288 420 €	2,30 %	8 291 854 €	2,29 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	15 069 280 €	4,19 %	15 379 242 €	4,25 %
OPCI Delta Loisirs Evasion	84 770 279 €	23,57 %	86 255 496 €	23,83 %
Poche multigestion	4 178 514 €	1,16 %	4 178 514 €	1,15 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	874 573 €	0,24 %	874 573 €	0,24 %
SCPI Edissimmo	1 122 309 €	0,31 %	1 122 309 €	0,31 %
SCPI Sélectinvest 1	906 806 €	0,25 %	906 806 €	0,25 %
SCPI Epargne Foncière	1 274 826 €	0,35 %	1 274 826 €	0,35 %
Co-investissement	40 842 927 €	11,36 %	41 312 475 €	11,41 %
SCI Winlit	8 311 351 €	2,31 %	8 492 977 €	2,35 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 787 680 €	1,61 %	5 894 860 €	1,63 %
De Eemhof BV	5 498 560 €	1,53 %	5 618 468 €	1,55 %
SCI Community Invest	7 663 309 €	2,13 %	7 835 147 €	2,16 %
SCI Canopée Investissement	8 889 927 €	2,47 %	8 686 880 €	2,40 %
SCI Atream Garden Invest	4 692 098 €	1,30 %	4 784 144 €	1,32 %
TOTAL	359 663 130 €	100 %	361 931 291 €	100 %

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

- Des dossiers sont à l'étude tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage dans un but de diversification et de rotation du patrimoine. A l'heure où nous écrivons ces lignes, une offre a été acceptée pour la vente du Decathlon détenu au sein de la SCPI Carac Perspectives Immo. Nous vous tiendrons informés du déroulement de cette cession. Une promesse a également été signée en juillet pour l'acquisition d'un actif de bureaux à Lyon via la SCPI Carac Perspectives Immo.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 30/09/2025 :

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo (investissements directs)	74,5 %	
dont SCPI Carac Perspectives Immo	48,6 %	
dont CBI Les Patios D	2,0 %	Minimum 60 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,6 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	20,3 %	
Poche multigestion	1,0 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	9,7 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	14,8 % ⁽¹⁾	Minimum 10 % ⁽²⁾
TOTAL	100 %	

(1) 19,3 % en tenant compte des liquidités de la SCPI Carac par transparence.

(2) Minimum de liquidités porté à 10 % depuis juillet 2021.

Liquidités et autres actifs

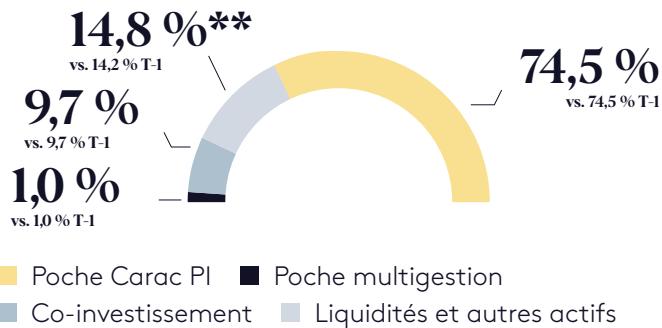
- La société détient au 30 septembre 2025 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 14,8 % de son actif brut (18,8% en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % au 2^{ème} semestre 2021, suite au dépassement du seuil de capital social de 100 M€ lors de la souscription du 8 juillet 2021.
- Au 30 septembre 2025, la poche de liquidités atteint 80 M€ par transparence. Elle est rémunérée entre 2,3 et 3,1 % en majorité sur des comptes à terme verts qui financent des projets durables, ou bien à l'ESTER diminué de 30 bps. Cette poche de liquidités a vocation à être maintenue à un niveau de 15 % de l'actif brut de la société pour le moment.

Endettement

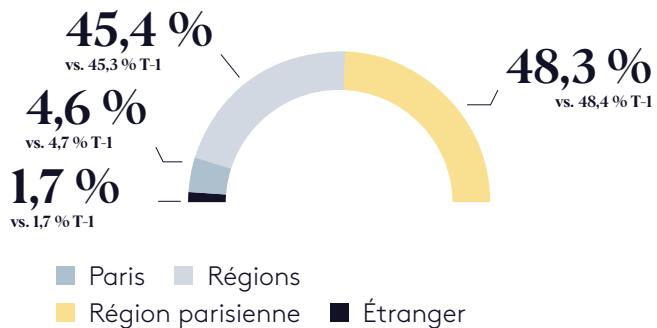
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 30 septembre 2025, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect. L'endettement direct est un prêt de 5,2 M€ auprès du Crédit agricole IDF avec un taux fixe de 4,63 %, mis en place en décembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de 85 % des parts de l'OPCI Delta Loisirs Evasion.
- L'endettement indirect est constitué des lignes de prêts logées au sein des participations.
- Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
- 11,7 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 23,1 % pour la poche Multigestion ;
 - 54,2 % pour la poche Co-Investissements.
- Taux d'endettement moyen indirect au 30 septembre 2025 : 19,2 %.

Allocation de l'actif au 30 septembre 2025

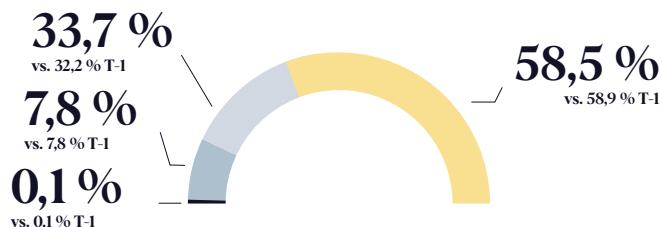
Allocation du portefeuille



Répartition géographique*



Répartition sectorielle*



■ Bureaux ■ Commerces
■ Hôtellerie/Tourisme ■ Autres (Activités, Entrepôts)

*Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.
**18,8 % de liquidités en transparence

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (74,5 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 48,9 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,0 %), la Résidence MMV à Tignes (3,6 %) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (20,1 %). La stratégie d'investissement de la SC Carac Perspectives Immo ISR repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé) localisés en France (Paris/Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

INVESTISSEMENT DIRECT – PATIOS D

Objet d'un contrat de crédit-bail d'une durée résiduelle de 3 ans soit une échéance en septembre 2028, l'immeuble Patios D développe 2186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par un preneur qui y a domicilié son siège social.

INVESTISSEMENT DIRECT – RÉSIDENCES MMV TIGNES LES BOISSES

Acquise le 28 février 2023, la résidence de tourisme Tignes est louée à 100 % par MMV, un opérateur de premier rang. Cet actif touristique livré en 2018 s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse grâce à un système de géothermie. Les échanges se poursuivent avec la SAS et la commune pour obtenir la délibération de la régularisation foncière et un accord devrait être signé au 3T 2025. Le taux de recouvrement des loyers au 3^{ème} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 5 ans.

■ Taux d'occupation physique T3 2025 : 100 %
■ Taux d'occupation financier T3 2025 : 100 %
■ Taux de recouvrement locatif T3 2025: 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 septembre 2025, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 99,5 % pour un taux d'occupation financier de 96,3 %. La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,1 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,16 années. La SCPI a signé une promesse fin juillet afin d'acquérir un immeuble de bureau entièrement loué situé à Lyon pour un montant AEM de 17 M€. Cette acquisition permettra de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade cédé en décembre 2024.

■ Taux d'occupation physique T3 2025 : 95,5 %
■ Taux d'occupation financier T3 2025 : 96,3 %
■ Taux de recouvrement locatif T3 2025: 99,5 %

INVESTISSEMENT DIRECT – OPCI DELTA LOISIRS EVASION

Acquise le 14 décembre 2023, la participation dans l'OPCI Delta Loisirs Evasion est constituée d'un portefeuille de 4 actifs touristiques offrant différentes expériences clients : Center Parcs Bois aux Daims ; Camping la Baie des Anges à la Ciotat ; Hôtel Sourceo à Saint-Paul-les-Dax ; Center Parcs Villages Nature en région parisienne. Deux participations minoritaires

Poche Carac Perspectives Immo suite

sont également détenues indirectement aux côtés d'investisseurs français de premier plan et détiennent le Central Facilities (infrastructures ludiques et techniques) pour l'une et le développement de 242 Cottages en VEFA du Village Nature pour l'autre. La livraison de cette tranche de cottages a eu lieu le 7 mai 2025. L'OPCI vise une qualification d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR article 8 via un objectif social.

Taux d'occupation physique T3 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier T3 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T3 2025: 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 septembre 2025, la poche co-investissements (soit 9,7 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs tertiaires d'envergure ou des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (8,4 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,3 % de l'actif total). S'agissant des participations dans des club-deals tertiaires, 84,2 % des surfaces sont louées à l'issue du 3T 2025 et bénéficient de bons fondamentaux : immeubles neufs, labellisés et accessibles aux transports en commun.

ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

SCI Winlit – Hôtel Mama Shelter :

Depuis son ouverture en mars 2022, l'hôtel a su trouver son positionnement affaires et loisirs sur le marché de La Défense. Au T3 2025, l'hôtel a réalisé un CA total de 10 158 K€ HT, représentant une légère hausse de +4,42 % vs. n-1. Le réalisé au T3 2025 est en retrait de -26,0 % (soit -3 563 K€ HT) par rapport au budget de l'exploitant établi à l'acquisition, principalement en raison d'une occupation en retrait sur le marché de La Défense. Une stratégie de baisse du PM (-13,8 % vs. YTD 09.2024) a généré une hausse importante du TO (+8,5 points). Cette hausse ne permet cependant pas d'obtenir une croissance positive du RevPAR (-1,3 % vs. YTD 09.2024). Le CA hébergement est en effet en légère baisse par rapport à 2024 (-0,9 %) tandis que le CA F&B chute à -9,6 % vs. n-1. et une demande F&B moins forte en raison de l'instabilité politique et économique en France (baisse du pouvoir d'achat des ménages). Cette tendance s'explique à la fois par la baisse de la clientèle MICE depuis le début de l'année. La valeur d'expertise est stable à 71,4 M€ (+0,14 % vs. 31/12/2024). La prochaine actualisation aura lieu le 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 3T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2025: 100 %

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs 1600 :

Le taux d'occupation moyen des établissements hôteliers en station de montagne sur l'ensemble des vacances d'hiver 2025 s'est établi à 83 %, un niveau stable par rapport à 2024. Concernant la saison hivernale du groupe Club Med, les 21 villages situés en montagne ont enregistré des records de volume d'affaire (+20 % vs. 2023) et de clientèle avec un nombre de visiteurs en augmentation de +10 % vs. 2023. Ainsi, sur cette même période, ce positionnement permet d'atteindre, en moyenne sur les villages montagne situées en Europe (France, Italie, Suisse), un prix moyen de 309 € (+8 % vs. 2023). La valeur d'expertise du Club Med des Arcs est stable à 123,0 M€ au 30 septembre 2025. La prochaine expertise aura lieu le 31 décembre 2025.

Taux d'occupation physique 3T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2025: 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Sur le troisième trimestre civil 2025, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (652 M€) est en hausse de +1,3 %, notamment grâce à une augmentation du chiffre d'affaires Tourisme (+3,9 % à 642 M€). Sur Center Parcs De Eemhof, Le troisième trimestre civil de 2025 est marqué par des revenus en hausse. Le chiffre d'affaires du 3T 2025 s'élève à 17,3 M€ (vs. 17,1 M€ au 3T 2024, soit +1,4 %). Le RevPAR du 3T 2025 se stabilise à 178 €, soit +1 % comparé à 2024. Cette légère hausse s'explique par l'augmentation du prix moyen, passant de 210 € au 3T 2024 à 214 € au 3T 2025 (soit +4 €), malgré une baisse du taux d'occupation passant de 83,9 % l'an dernier à 83,2 % au 3T 2025.

Taux d'occupation physique 3T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2025 : 100 %

SCI Community Invest :

La SCI Community Invest, véhicule labellisé ISR, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m², dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022. La stratégie ISR de la SCI Community Invest est de contribuer activement à l'atténuation du changement climatique tel que défini par le règlement Taxonomie. Au 30 septembre 2025, les franchises restantes de Groupama ont été consommées. La perception des loyers est donc de 100 %. Des réflexions sur le refinancement prévu au 3T 2026 ont débuté. Nous vous tiendrons informés des avancées. La valeur d'expertise au 30 septembre 2026 est stable à 52,3 M€ HD. La prochaine expertise aura lieu le 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 3T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2025: 100 %

SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR. La restructuration de l'actif s'est terminée le 31 mars 2025 avec la signature du PV de réception. Les réserves ont toutes été levées sur le 2^{ème} trimestre 2025. La rénovation des plateaux vacants se poursuit. La finalisation des travaux est prévue au 4T 2025. La distribution 2025 n'est plus envisagée dans un contexte de marché locatif atone ne permettant pas de commercialiser les plateaux vacants aussi rapidement que prévu au BP du Pacte d'Associés. La valeur d'expertise au 30/09/2025 est stable à 82,4 M€. La prochaine expertise aura lieu au 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 3T 2025 : 65 %

Taux d'occupation financier 3T 2025 : 62 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2025 : 100 %

SCI Astream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

Le breach de covenant bancaire observé depuis le 31 mars 2024 ne permet toujours pas de proposer de distribution à la SC Carac Perspective Immo ISR. La labellisation ISR obtenue en mai 2023 a été reconduite en 2025 à la suite de l'audit réalisé par l'AFNOR. La valeur d'expertise est légèrement en hausse au 30/09/2025, à 120,5 M€ (120,4 M€ au 30/06/2025). La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31/03/2026.

Taux d'occupation physique 3T 2025 : 93 %

Taux d'occupation financier 3T 2025 : 93 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2025 : 100 %

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (1,0 % de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise. L'allocation de cette poche est la suivante :



SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,3 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 240 actifs répartis à Paris et région parisienne (68,2% du patrimoine), en régions (25,1%) et en Allemagne (3,5%). L'activité locative de ce 3^{ème} trimestre, affiche un solde négatif de 13 000 m². Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 84,3 % au 30 septembre (vs. 87,3 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en baisse à 88,9 % vs. 89,4 %. Le nombre de parts en attente, en baisse ce trimestre, représente 4,8 % du total des parts de Sélectinvest 1. La valeur des parts a été dévaluée de -17,2 % au 1^{er} janvier 2025.

Taux de distribution 2024 : 4,40 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,23 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 530 €)

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,9 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 186 immeubles, principalement des bureaux (79,4 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Au 3^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'élevait à 86,6 % (vs. 87,3 % au 2^{ème} trimestre 2025). La distribution du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,50 € par part, en stable par rapport au 2^{ème} trimestre 2025. Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 250 € à 228 € le 31 mars, soit une baisse de -8,8 %. A date, 4,36 % des parts sont en attente de retraits (vs. 4,9 % au 2T 2025).

Taux de distribution 2024 : 3,89 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,00 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 250 €)

SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 4,2 Mds€ et détient un portefeuille composé de 430 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59 % à Paris et en région parisienne ; 32,4 % en régions) et en Europe (8,5 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni, l'Irlande et les Pays-Bas. Au 3^{ème} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 87,1 % (vs. 88 % au 2^{ème} trimestre 2025) et un taux d'occupation financier à 90,0 % (vs. 91 % au 2^{ème} trimestre 2025). A date, 7,3 % des parts sont en attente de retraits (vs. 6,5 % au 2T 2025). La part a été dévaluée de -19,8 % au 1^{er} janvier 2025.

Taux de distribution 2024 : 4,52 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,66 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 670 €)

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,0 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 183 immeubles, principalement des bureaux (70,0 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe. Au 3^{ème} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 87,1 % (vs. 87,6 % au 2^{ème} trimestre 2025). La distribution du 3^{ème} trimestre s'établit à 2,07 € par part en baisse avec la distribution du 2T. Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 191 € à 172 € le 31 mars, soit une baisse de -9,9 %. A date, 2,6 % des parts sont en attente de retraits (vs. 2,7 % au trimestre précédent).

Taux de distribution 2024 : 4,56 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,06 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 191 €)

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

Frais

La souscription au support Carac Perspectives Immo ISR se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte.

IMMOBILIER INDIRECT	Taux annuel maximum	Taux annuel appliqué	Assiette
Commission de gestion			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
Commission d'investissement et de cession			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition/de cession

IMMOBILIER DIRECT

Commission de gestion			
Actifs Immobiliers Directs	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs immobiliers
Commission d'investissement et de cession			
Actifs Immobiliers Directs	1,50 %	1,50 %	Valeur des actifs immobiliers

*Taux annualisé



Hôtel Sourceo Saint-Paul-lès-Dax
OPCI Delta Loisirs Evasion



Villages Nature Paris
OPCI Delta Loisirs Evasion

Performances extra financières de la SC Carac Perspectives Immo ISR

Contexte :

La SC Carac Perspectives Immo ISR est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Cela se traduit par les éléments suivants :

- Labéllisation ISR du fond en septembre 2024 ;
- Désignation du fond comme article 8 suivant le règlement SFDR avec minimum de durabilité environnementale aligné à la taxonomie de 30 % ;

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé et le confort des occupants, la résilience au changement climatique et la considération de l'ensemble des parties.

Ces points sont évalués à travers trois grilles ISR (bureau, commerce & hôtel) contenant un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Dans une volonté constante d'amélioration et d'adaptation aux spécificités de nos actifs, nous avons procédé ce trimestre à une révision de notre méthodologie de notation ISR. Les grilles d'analyse précédemment utilisées ne reflétaient plus de manière optimale les particularités sectorielles et les enjeux ESG propres à notre univers d'investissement. Cette nouvelle approche, plus fine et mieux adaptée à la typologie de nos portefeuilles, nous permet désormais d'évaluer de façon plus pertinente les performances extra-financières des actifs, en ligne avec les meilleures pratiques du marché. Ce changement s'inscrit pleinement dans notre engagement en faveur d'une gestion responsable et transparente. Cette nouvelle méthodologie nous permet de renforcer les leviers de performance des actifs et ainsi avoir un impact positif et quantifiable grâce à nos plans d'améliorations.

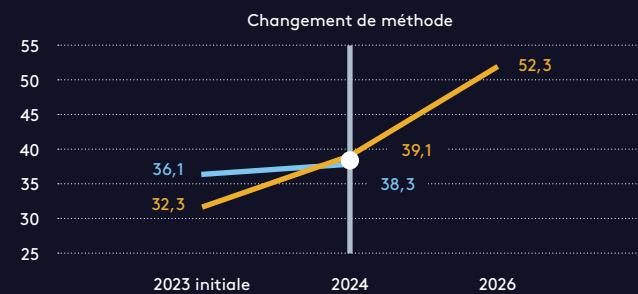
Présentation de la nouvelle méthodologie et impact :

Les améliorations et modifications portent sur 4 grands axes :

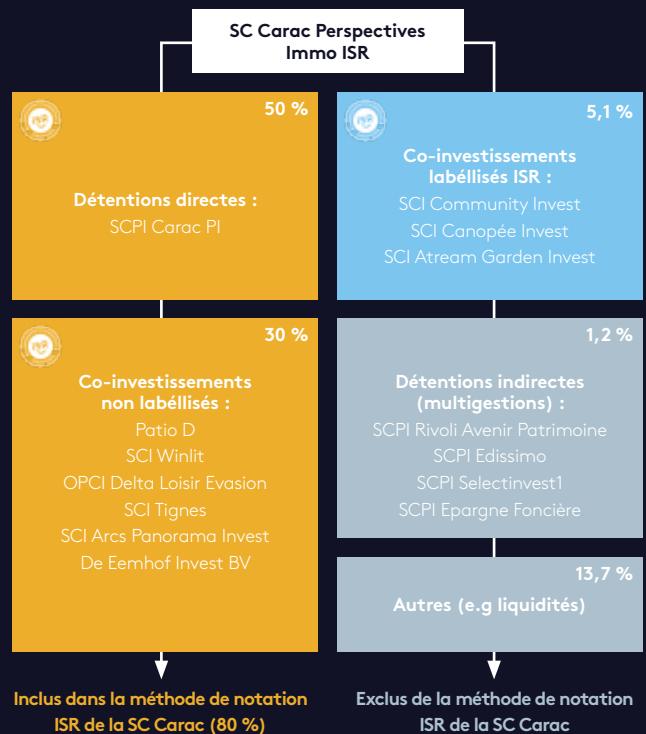
01. Suppression du critère 'mise à disposition d'un espace/local pour association' sur les grilles bureaux/commerces/hôtels.
02. Création d'une grille spécifique aux actifs Commerces, auparavant étudié à travers une grille Bureau.
03. Réallocation des points et clarification des protocoles et seuils sur 6 critères bureaux et 8 critères Hôtels qui permettent de renforcer les actions déjà mises en place (certification de bâtiments durables) ou ceux à déployer (audit biodiversité, comités verts, etc.).
04. Harmonisation de la méthode de calcul de la note ISR du fonds en utilisant les valeurs d'expertises de chaque actifs (selon leur quote-part de détention).

La méthodologie ISR est publiée sur notre site internet : atream.com

ÉVOLUTION DE LA NOTATION ISR



PÉRIMÈTRE DE NOTATION ISR DE LA SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR



Suivi des indicateurs extra financiers

INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	COMPARABLES
01. Consommations énergétiques moyennes tous fluides	194,8 kWhEF/m ² .an (33,4 % de données réelles)	193,5 kWhEF/m ² .an (36,89 % de données réelles)	Moyenne OID 2024 3 typologies ⁽²⁾ Europe : 143 kWhEF/m ² .an
02. Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	16,7 kgCO2eq/m ² (33,4 % de données réelles)	17,1 kgCO2eq/m ² (36,89 % de données réelles)	Moyenne OID 2024 3 typologies ⁽²⁾ Europe : 14 kgCO2/m ² .an
03. Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied > Indicateur de surperformance 1 ⁽¹⁾	6,14	6,14	Moyenne à l'échelle de 29 actifs sous gestion (500m) : 2 solutions
04. Services disponibles dans un rayon de 15 minutes à pied	>5	>5	Moyenne à l'échelle de 43 actifs sous gestion : 2,4 services
05. Services disponibles au sein du bâtiment	4	>5	Moyenne à l'échelle de 52 actifs sous gestion : 2,4 services
06. Existence d'une clause ESG > Indicateur de surperformance 2 ⁽¹⁾	96 %	NC	Moyenne Atream 2024 : 82 %
07. Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	35 % (Clé Verte, BREEAM, HQE,etc)	35 % (Clé Verte, BREEAM, HQE,etc)	Moyenne à l'échelle de 69 actifs sous gestion : 66 %
08. Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	Oui	Oui	Tendance observée en interne : Oui

(1) Conformément au référentiel du Label ISR, le fonds doit identifier deux critères sur lesquels il s'engage à présenter une performance extra-financière supérieure à celle d'un indice de référence.
(2) Afin de refléter les tendances des trois typologies (bureaux, commerces et hôtels), le benchmark de l'OID a été recalculé à partir d'une moyenne pondérée des benchmarks, par typologie d'actifs, pondérée selon la valeur d'expertise des actifs.

Engagement des parties prenantes

L'engagement des parties prenantes est clé dans la démarche ISR de la SC CARAC Perspectives Immo ISR. Les actions menées pour engager aussi bien les exploitants que les Property Managers, et les locataires sont garantes de l'atteinte des objectifs ISR.

A ce titre, une politique d'engagement ESG des parties prenantes a été rédigée à l'échelle de la SC CARAC Perspectives Immo, qui sera suivie au moyen d'indicateurs, calculés annuellement.

Parties Prenantes	Indicateur de suivi	Valeur 2024	Valeur 2023
Locataire	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	93 %	Non disponible
	Part des nouveaux baux faisant l'objet d'une clause ESG	N/A	Non disponible
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	3 % ⁽³⁾	Non disponible
Property Managers	Part d'actifs dont le Property management a signé une clause ESG	100 %	100 %
Collaborateurs (Atream)	Part des collaborateurs ayant suivi une formation les enjeux ESG dans l'année	95 %	100 %
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labérisation ISR	44 %	42 %
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	N/A
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

(3) Pourcentage correspondant à l'actif De Eemhof, les guides de bonnes pratiques seront communiqués aux autres exploitants dans les prochains mois.



Bureaux Community - Mérignac
SCI Community



Résidence MMV Tignes
SCI Résidence les Boisses



Center Parcs De Eemhof
De Eemhof Invest BV



Immeuble Positon
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Be Office
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Mérignac
SCI Community Invest

Autres informations

Souscriptions

Le Gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 100 % des parts de la société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 du nombre total de parts émises par la société.

Profil de risque

Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le support en unités de compte Carac Perspectives Immo n'offre aucune garantie en capital (risque de perte en capital).

La société présente les risques suivants :

- risque de perte en capital ;
- risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers ;
- risque de gestion discrétionnaire ;
- risque lié au recours à l'endettement.

Performance

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci provenant des actifs détenus. La progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus. Il est rappelé que la valeur liquidative de la SCI Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de la SCI Carac Perspectives Immo.

Capitalisation des bénéfices

La société n'a versé aucun dividende sur la période. Pour rappel, conformément à l'Article 28.2 des Statuts de la Société, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.

Avertissements

Les opérations de souscription, rachat, ou revente du support ne peuvent être effectuées que sur la base des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès d'Atream. Il est rappelé par ailleurs, que la performance passée ne préjuge pas de la performance future, et que la valeur d'un investissement sur le support peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés comme les revenus qui y sont attachés. Exclusivement accessible en support d'unités de compte. Ce support, constitué sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable, ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumis à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Contrat

La SC Carac Perspectives Immo est accessible uniquement sous forme d'unités de compte conçues pour les contrats d'épargne ou d'assurance vie et plus particulièrement au travers du contrat Carac Profiléo. Elle s'adresse donc à des investisseurs professionnels et notamment à des compagnies d'assurance.



CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SC CARAC Perspectives Immo ISR peut investir dans des véhicules gérés par Atream. Atream gère des véhicules détenant des actions de sociétés qui sont également des locataires d'actifs immobiliers détenus par la SC ou indirectement par la SCPI CARAC Perspectives Immo. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. Ces situations peuvent générer un conflit d'intérêts. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.



Atream

L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org